2026年北京市政府专项债券（八期）

0201街区家园中心（日化二厂）收储项目（调减）

收益与融资平衡财务评估咨询报告

仁智信咨字〔2026〕第3019号

北京仁智信会计师事务所有限公司

二〇二六年十一月

2026年北京市政府专项债券（八期）

0201街区家园中心（日化二厂）收储项目（调减）

收益与融资平衡财务评估咨询报告

仁智信咨字〔2026〕第30**号

北京市通州区财政局、北京市规划和自然资源委员会通州分局：

我们接受委托，对北京市通州区规划和自然资源综合事务中心（以下简称“区综合事务中心”）编制的《2026年北京市政府专项债券（八期）—0201街区家园中心（日化二厂）收储项目（调减）专项债券项目实施方案》（以下简称：“方案”）中的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评估咨询报告。

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》，项目单位对募投情况的充分性和适当性负责，对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

总体评价结果如下：

一、项目投融资情况

0201街区家园中心（日化二厂）收储项目，位于北京市通州区玉带河东街150号。一期收储面积9.65公顷，规划范围6.87公顷，规划总建筑规模约6.8万平方米。

本项目总成本约62,111万元。拟主要通过发行专项债券方式进行融资，截

至目前已通过2026年北京市政府专项债券（八期）融资49,600万元，起息日为2026年4月28日，期限一年，票面利率为1.2%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。

为提高专项债券资金使用效益，现将2026年北京市政府专项债券（八期）中本项目资金4,900万元调整至“通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目”，以2026年10月30日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由调增项目承担。调整后本项目融资本息合计45,266万元（含本金44,700万元，利息566万元），建设期间利息及手续费来源为区财政垫付，剩余资金需求17,411万元通过财政预算资金解决。

二、债券项目收益覆盖债券本息情况

债券募投项目收益为土地出让产生的现金流入。本期债券募投情况以及项目收益覆盖债券本息情况为:

预计土地出让总收入扣除市级分享支出及各项政策性资金（基金）后，可用于还款的资金为105,078万元，据此计算的本息覆盖倍数为2.32倍。

三、评估结论

经专项审核评估，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评估的0201街区家园中心（日化二厂）收储项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

四、风险提示

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。

本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

五、使用限制

（一）本报告出具的意见， 是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评估报告只能用于本报告载明的目的与用途。

（三）本报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评估机构及执业注册会计师无关。

附件：项目收益与融资平衡情况评估说明

【签字页，此页无正文】

北京仁智信会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国·北京

2026年11月11日　　中国注册会计师：

附件：

2026年北京市政府专项债券（八期）

0201街区家园中心（日化二厂）收储项目（调减）

收益与融资平衡情况评估说明

本次预测基于区综合事务中心编制的《2026年北京市政府专项债券（八期）—0201街区家园中心（日化二厂）收储项目（调减）专项债券项目实施方案》（以下简称：“方案”），以0201街区家园中心（日化二厂）收储项目预期土地出让收益为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、政策性资金（或基金）等因素，以最佳估计假设为前提，编制该项目收益与融资平衡情况评估说明。

一、专项债券基本情况

根据通州区政府批办单及《北京市规划和自然资源委员会通州分局关于0201街区家园中心地块收储项目拟委托实施单位的请示》（京规自通文〔2022〕80号），同意由该项目收储主体北京市土地整理储备中心通州区分中心（现更名为“北京市通州区规划和自然资源综合事务中心”）委托北京城市副中心投资建设集团有限公司作为该项目的实施单位。

（一）项目主体资格

1.项目单位基本情况

单位名称：北京市通州区规划和自然资源综合事务中心；

统一社会信用代码：121100007921010527；

单位住所：北京市通州区潞苑南大街3号院10号楼；

单位性质：事业单位；

法定代表人：张洪；

宗旨和业务范围：承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复，勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。

2.项目实施单位基本情况

单位名称：北京城市副中心投资建设集团有限公司；

统一社会信用代码：911100007577013516；

单位住所：北京市通州区通济路8号8层-9层；

公司类型：国有企业；

法定代表人：石银峰；

宗旨和业务范围：土地一级开发、工业大院整治、市政基础设施建设；市政管网项目管理；房地产开发经营；专业承包；物业管理；工程建设监理；造价咨询；建筑招投标代理；销售建筑材料；园区管理；投资管理；资产管理；政府资产授权经营；出租办公用房、商业用房；旅游资源开发、旅游项目投资；组织文化艺术交流活动（不含演出）；体育运动项目经营（不含棋牌）；机动车公共停车场服务。

（二）项目基本情况

1.项目位置及四至范围

本项目位于北京市通州区玉带河东街150号，其四至范围：东至北京熊猫宝洁洗涤用品有限公司及北京金鱼科技股份有限公司，南至京秦铁路，北至玉带河东街，西至现状日化二厂宿舍及玉桥中路甲2号院。

2.项目内容与规模

本项目涉及的国有土地使用权人为北京日用化学二厂有限公司、北京金鱼科

技有限责任公司、北京宝洁洗涤用品有限公司，土地证载总面积约19.83公顷，证载建筑面积78,245.18平方米，用途为工业。项目一期收储范围约9.65公顷，其中三角地2,971㎡+日化二厂84,168㎡+金鱼9,402㎡。考虑供地地块完整性，确定项目规划范围6.87公顷，北侧按照玉带河东街道路红线划定，全部在一期收储范围以内。

二、预测假设

（一）国家及地区现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化，且不造成对本项目的重大影响；

（三）该项目资金投入总量能够合理保证项目顺利完成，并按照预期的方式和时间投入；

（四）该项目土地出让收入，能够按照预计的出让时间和土地价格实现；

（五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、融资情况

根据本项目收益与融资平衡测算结果，在债券存续期间内，本项目还本付息资金充足，本息覆盖倍数 2.32 倍。在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本项目能够满足资金筹措充足性的要求。

（一）资金充足性

1.成本估算

根据本项目的《总成本明细表》，该项目预计总成本为 62,111 万元，具体明细如下：

表1－项目投资估算明细表

序号	建设内容	金额（万元）	是否使用专项债	主要技术经济指标		
				单位	数量	标准
一	工程费用	11,864				
1	市政基础设施建设费用	11,864				
二	工程建设其他费用	50,120				
1	前期费用	975				
1.1	测绘费	102	是			
1.2	水影响评估费	49	是			
1.3	编制交通影响评估费	34	是			
1.4	考古勘探及发掘费	450	是			
1.5	实施单位招标代理服务费	10				
1.6	规划实施方案编制费	330	是			
2	土地收购补偿费	47,961	是			
3	其他费用	1,184	是			
三	利润或管理费	80				
四	审计费	32				
五	委托入市交易服务费及地价评估费	15				
项目总成本		**62,111**				

2. 资金筹措

根据项目单位提供的募投资料，本项目总成本约为 62,111 万元。资金来源为财政预算资金 17,411 万元，占比 28.03%；政府专项债券融资 44,700 万元，占比 71.97%。

分年度筹措计划如下：

表 2—分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
财政预算资金			17,411		**17,411**
专项债券		44,700			**44,700**
合计		**44,700**	**17,411**		**62,111**

截至目前，本项目已通过 2026 年北京市政府专项债券（八期）融资 49,600 万元，起息日为 2026 年 4 月 28 日，期限一年，票面利率为 1.2%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。

为提高专项债券资金使用效益，现将 2026 年北京市政府专项债券（八期）中本项目资金 4,900 万元调整至“通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目”，以 2026 年 10 月 30 日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由调增项目承担。调整后本项目融资本息合计 45,266 万元（含本金 44,700 万元，利息 566 万元）。项目无收入期间，债券利息由区财政垫付。

各年汇总融资本息明细情况具体如下所示：

表 3—专项债券本息汇总表

单位：万元

年度	期初本金金额	债券本金	本期调整金额	偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计
2026 年	-	49,600	-4,900	-	44,700	-	-
2027 年	44,700	-	-	44,700	-	566	45,266

年度	期初本金金额	债券本金	本期调整金额	偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计
合计	-	49,600	-4,900	44,700	*	566	45,266

（二）资金稳定性

根据本项目资金平衡情况，在债券存续期间，在满足项目建设支出和专项债券还本付息后不存在资金缺口，本项目资金稳定性得到保障。

项目通过土地出让收入方式补充还本付息资金缺口，偿还金额根据当期现金流情况确定。项目建设期初及建设资金需求较大时，出现可还款额不足以偿付当期本金或利息时，资金缺口纳入区财政预算资金。

四、项目预期收益编制说明

（一） 拟出让土地情况及出让计划

该项目收益来源于土地出让，具体经济效益体现在土地出让净收入。FZX-0201-6005地块预计于2027年完成出让。

（二）土地出让收入预测

1.收入预测参照周边案例情况

项目用地位于北京市通州区，经查询北京市土地招拍挂项目信息，选取近期周边成交土地参考案例，具体如下：

表4—周边土地市场R2用地成交案例

序号	地块	宗地位置	规划建筑面积（㎡）	规划用途	成交日期	成交价（万元）	楼面单价（元/㎡）
1	FZX-0202-6025地块	城市副中心0202街区	47,379.41	R2	2024/11/5	119,600	25,243
2	FZX-0303-6001地块	通州区梨园镇	34,704.36	R2	2024/10/23	99,200	28,584
3	TZ03-0403-6023、6028地块	通州区宋庄镇	57,222.59	R2	2023/10/18	130,400	22,788

4	FZX-1102-6003、6004 地块	副中心 1102 街区	100,937.39	R2	2023/6/20	259,000	25,659

2. 项目收入预估情况

本项目从区域位置、规划、配套等方面在副中心范围内极具发展潜力和优势，因此，本次评估参照实施方案等文件，并结合通州区近期成交案例，对项目经营性用地运用相关估价方法。考虑本项目用地规划情况，R2 二类居住用地按收入单价 23,000 元/㎡进行预估，预估土地出让总收入为 144,900 万元。具体如下表：

表 5-土地出让收入计算表

地块编号	规划用途	计划上市时间	建筑面积（万㎡）	预估单价（元/㎡）	土地出让总收入（万元）
FZX-0201-6005	R2	2027 年	6.30	23,000	144,900
合计			**6.30**		144,900

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

本项目收益为经营性用地出让带来的收入，预期收入为 144,900 万元，根据《北京市财政局 北京市发展和改革委员会 北京市规划和自然资源委员会关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》（京财资环〔2024〕736 号文）的规定，按照市级分享比例 8%计算的市级分享支出为 11,592 万元，扣除市级分享支出后本项目土地出让实际回笼资金 133,308 万元。

（二）预期成本测算

1. 土地出让成本

（1）农业土地开发资金

根据北京市财政局北京市国土资源局关于转发《财政部 国土资源部关于印

发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉和《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》的通知（京财经二〔2005〕855号）的文件规定， 通州区土地等别为六等，土地出让平均纯收益征收标准为65元/平方米，并按100%的比例计提农业土地开发资金。

（2）国有土地收益基金

根据关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（京财经二〔2007〕1011号）文件规定，以出让国有土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构储备土地的前期成本为基数，按照5%-10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用的计提比例为5%。

（3）农田水利建设资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，本地区征用农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等的差额，计提比例为10%。

（4）教育资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677号）的文件规定，本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

（5）保障性安居工程资金

根据《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）的文件规定， 保障性安居工程资金按照土地出让收益10%的比例计提。

根据上述政策文件，本项目应计提各类政策性资金（基金）为 28,230万元。具体如下表所示:

表6—各类政策性资金（或基金）分年度明细表

单位：万元

序号	项目	2027年	合计
1	农业土地开发资金	205	205
2	国有土地收益基金	6,665	6,665
3	农田水利建设资金	7,120	7,120
4	教育资金	7,120	7,120
5	保障性安居工程资金	7,120	7,120
合计		**28,230**	**28,230**

根据征地计划及土地出让情况，计算出土地出让收入及对应成本。具体如下表所示：

表7—预计土地出让净收入汇总表

单位：万元

序号	年度	土地出让收入	市级分享支出	计提政策性基金	土地出让净收益
1	2027年	144,900	11,592	28,230	105,078
合计数		144,900	11,592	28,230	105,078

2.项目建设总成本

该项目预计总成本为62,111万元。

（三）本息覆盖倍数

经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目可用于偿还债券本金及利息的金额为105,078万元。项目土地出让净收益应优先用于偿还专项债券本息，其次才能回补前期投入成本。债券存续期内，需支付的

项目债券本金及利息和为45,266万元，本息覆盖倍数为2.32倍。

具体如下表所示：

表7—债券项目收益与资金平衡情况明细表

单位：万元

年份	项目收益	融资			是否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2027	105,078	44,700	566	45,266	是
合计数	105,078	44,700	566	45,266	
本息覆盖倍数		2.32			

（四）压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性。在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本着保守性原则，以预期土地出让收入上浮5%或下浮5%，作为不同经济环境情景，对本项目进行抗压测试。

具体情况如下表所示：

表8—债券项目收益与资金平衡情况明细表

单位：万元

项目	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮5%测算	按照目前土地市场下浮5%测算	计算过程
可用于还款的资金	**105,078**	**109,411**	**100,746**	①
融资本息合计	45,266	45,266	45,266	②
本息覆盖倍数	**2.32**	**2.42**	**2.23**	③=①/②

（五）风险分析

1. 政策和市场风险因素。国家调整土地出让政策，影响土地出让，造成资金回笼不确定因素增多，也可能因后期用地性质变动、政府干预、房地产市场调整、资本市场波动、利率波动风险、收益实现规模与预期存在差异的风险等原因导致测算数据、假设的变更或变动，存在项目收益变动的风险。

2. 社会稳定风险因素。项目实施过程中，期望的补偿标准可能会随着市场价格变化发生改变，包括补偿费是否及时足额兑付、安置房源的面积和户型、是否按时入住都可能对签约工作推进造成困难及可能引发社会稳定风险。

3. 项目管理风险因素。项目总体投资规模较大、周期较长。在项目实施过程中的工程实施风险、组织及管理风险等，都可能导致不能按预期实现项目收益。

4. 自然环境及疫情等不可抗力因素。突发事件如地震、极端恶劣天气以及包括疫情防控等不可抗力因素等，都可能对项目进程产生影响。

六、评估结论

该项目以土地出让收入作为收益来源，在相关部门对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，在当前市场情况下，专项债券可以为项目提供资金支持，保障项目顺利实施，同时预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



统一社会信用代码

91110108783201916W

营业执照

（副 本）(1-1)

名　　称　北京仁智信会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　[illegible]

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、[illegible]规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

注册资本　100万元

成立日期　2003年12月05日

住　　所　北京市海淀区信息路30号上地大厦6026室

登记机关

2024 年 12 月 06 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：北京仁智信会计师事务所有限公司

主任会计师：[illegible]

办 公 场 所：北京市海淀区信息路30号上地大厦6026室

组 织 形 式：[illegible]

会计师事务所编号：11000409

注册资本(出资额)：100万元

批准设立文号：京财会[2003]2032号

批准设立日期：2003-12-01

证书序号：NO. 019730

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一六年 二 月 二十日

中华人民共和国财政部制







